RENTAL MARKET REPORT

Hamilton CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2004

Hamilton CMA apartment vacancy rate reaches 16-year high

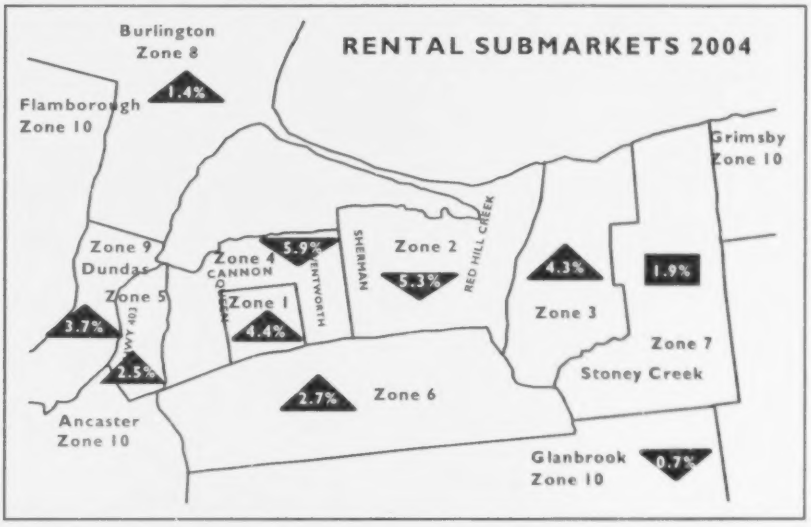
The private apartment vacancy rate in the Hamilton Census Metropolitan Area (CMA) rose to 3.4 per cent from three per cent a year ago, setting a record as the highest rate since 1988. A booming housing market, buoyed by historically low mortgage rates, job growth and migration have attracted more people into home ownership and softened rental demand.

Last year, nearly 16,000 new jobs were created in the Hamilton CMA. Typically, an increase in employment is followed by a rise in home buying activity 12-18 months later. In the present economic climate, with mortgage rates at historically low levels, people are bypassing rental altogether and moving into home-ownership. Even renters who live in smaller units are finding similar condominium apartments to own. The magnitude of this increase in ownership demand may be illustrated by the striking rise in multi-dwelling construction taking place across the Hamilton CMA.

continued on page 2

IN THIS ISSUE

1 Hamilton CMA apartment vacancy rate reaches 16-year high
1 Rental submarkets map
2 Highlights
2 Row vacancy rate rises for the fourth consecutive year
3 Availability points to declining rental demand
3 Hamilton vacancy rate above Canadian average
4 Hamilton apartment rents
4 New supply
4 Higher rent quintiles have higher vacancies
5 Economic outlook
5 Forecast
6 Methodology
6 Definitions
6 Acknowledgment
7-9 Statistical Tables



CMHC Market Analysis
Dana Senagama
(416) 218-3329
dsenagam@cmhc.ca

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02646/

Year-to-date multiple starts are up by 59 per cent from the same time last year.

Another key explanation for the lack of rental demand is lower immigration. Often, immigrants are more likely to rent than own during the first few years of arriving in Canada. Last year 3,068 people entered Hamilton CMA - the lowest level in seven years. This decline is partially responsible for the increase in the average vacancy rate.

Most sub-markets within the Hamilton CMA recorded vacancy rate increases according to the October 2004 survey. Burlington (Zone 8), which is traditionally associated with low vacancy rates, recorded a notable increase to 1.4 per cent from 0.6 per cent last year. Zone 10, which comprises the periphery of Hamilton CMA, saw its average apartment vacancy rate drop by nearly 70 per cent from last year's level. Renting in the suburbs, which usually boasts superior quality rental stock, appears to be a popular choice among renters in a market otherwise witnessing weakening demand.

The average rents in Hamilton has not kept up with inflation. The average apartment rent reached $723, up by merely 1.8 per cent from last year. When October 2004 inflation rate of 2.3 per cent is factored in to the increase, there is a loss. In the wake of low rental demand and excess supply, landlords have been forced to keep rents at bay.

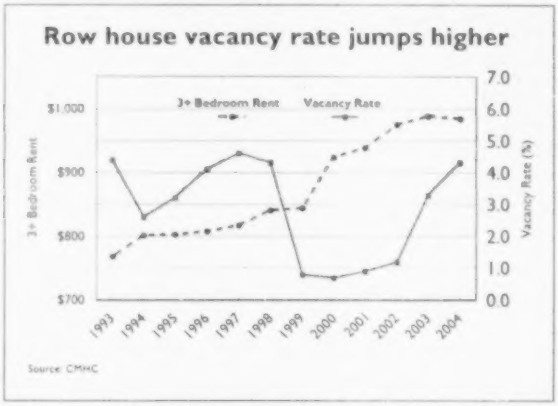
Highlights

- The Hamilton CMA apartment vacancy rate rose to 3.4 per cent in October 2004 from three percent a year earlier. Zone 10 (Ancaster, Flamborough, Glanbrook and Grimsby) recorded the lowest vacancy rate at 0.7 per cent, while Zone 4 (Hamilton Central) recorded the highest rate at 5.9 per cent according to the October 2004 survey.
- The total supply of private rental apartments in the Hamilton CMA increased by 498 units from 42,212 units in October 2003 to 42,710 units in October 2004.
- The average apartment rent in October 2004 rose by 1.8 per cent to $723 from a year earlier. Bachelor and three-bedroom apartments each saw the highest increase by 2.2 per cent to reach $509 and $967 respectively. Hamilton City (Zone 1-6) recorded the highest increase by 2.6 per cent in average apartment rents to reach $676. Burlington's (Zone 8) average apartment rent remained virtually unchanged at $916 in October 2004 from $909 a year earlier.
- Private apartment buildings with 100+ units recorded the lowest average vacancy rate of 2.9 per cent compared to 4.7 per cent in smaller apartment buildings with 3-5 units according to the October 2004 survey.
- The average rent was highest in apartment building with 100+ units at $775 compared to $662 for smaller building with 3-5 units according to the October 2004 survey.
- Private row-house apartments raised its average vacancy rate to 4.3 per cent in October 2004 from 3.3 per cent a year earlier.

Row vacancy rate rises for the fourth consecutive year

The average private row vacancy rate rose for the fourth consecutive year to 4.3 per cent in October 2004 from 3.3 per cent last year. Total supply of row units remained virtually unchanged from last year, increasing by just 15 units to 2,797. Dwindling rental demand, as a result of increasing competition from home ownership, have led to a fall in row-house vacancy rates.

Reduced demand and excess supply for row rental units kept rents flat during October 2004. The average rent was at $965, up by just $5 from last year. The increase in the number of row housing starts in the Hamilton CMA suggests that demand is being diverted from rental of this type of dwelling to home ownership.



Availability points to declining rental demand

A new measure called the availability rate has been introduced on a pilot basis this year in all 28 major centres across Canada. The availability rate not only includes vacant units, but also units for which the existing tenant has given, or has received, official notice to move out of the unit, and for which a new tenant has not signed a lease.

According to the October 2004 survey, the availability rate for Hamilton CMA is 5.4 per cent. Low mortgage rates imply an ongoing switch from rental to home ownership. Despite the two interest rate hikes announced by the Bank of Canada during September and October 2004, mortgage rates are still at historically low levels. This means that the cost of renting compared to owning a home is still narrow by historical standards. Consumers will make use of this advantage and choose home ownership over rental.

Central zones have the highest availability rates

The gap between the availability and vacancy rates for bachelor apartments is the highest at 6.5 and 3.4 per cent respectively in October 2004. This is due to three reasons. Firstly, industry anecdotal evidence suggests that given the fact that most such rental units in Hamilton CMA have been constructed before 1960s, they are of lower quality and need of repairs. Turnover tends to be high in such units as a result. Secondly, such smaller units are typically occupied by a first-time home buyer population. Given the prevailing low mortgage financing available, the notion of owning a one-bedroom condominium is far more attractive than renting one. Lastly, the growing social phenomenon of youth choosing to live with parents well into adulthood, is causing rental demand to fall for bachelor and one-bedroom apartments.

Not surprisingly, availability is highest in downtown Hamilton City. Hamilton Central (Zone 4) has an availability rate of 9.4 per cent compared to a vacancy rate of 5.9 per cent. High turnover due to lower quality rental stock is likely to be the reason for the wide gap between the two rates. Availability is lowest in Zone 10, which comprises Ancaster, Flamborough and Glanbrook - where the housing markets are considered the most expensive within Hamilton CMA. High house prices in these areas are likely to have retained more people in rental accommodation.

Hamilton vacancy rate above Canadian average

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

The rising national vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condominiums also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out.

Apartment vacancy rates in regions across Canada (%)

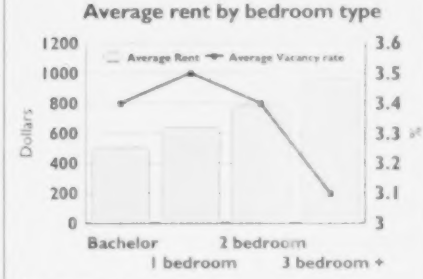
Census Metropolitan Area (CMA)	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Edmonton	3.4	5.3
Saguenay	5.2	5.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	**3.0**	**3.4**
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2.0	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
Greater Sudbury	3.6	2.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Kingston	1.9	2.4
Gatineau	1.2	2.1
Montreal	1.0	1.5
Vancouver	2.0	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Quebec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Shebrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
Canada*	**2.2**	**2.7**

* weighted average

Ontario's other rental markets too have felt the pinch from a booming housing market. The provincial average apartment vacancy rate rose to 4.1 per cent in 2004 from 3.5 per cent last year.

Hamilton CMA apartment rents

The increase in Hamilton CMA vacancy rates has eased the upward pressure on rents this year. The average apartment rent in the



Source: CMHC

Hamilton CMA went up by just 1.8 per cent to $723 this year compared to last year. As housing demand continues to lure more tenants into home ownership, landlords have been forced to keep their rent increases in check. The average rent for the benchmark two-bedroom apartment, which is the most popular type of rental in Hamilton, went up by just 1.8 per cent during 2004. It appears from the 2004 survey that landlords are keeping rents much lower than the proposed increase in order to remain competitive and retain tenants in vacant units.

Burlington (Zone 8), which traditionally enjoys a low vacancy rate, had the highest average rent this year for a two-bedroom apartment at $939 - almost 20 per cent above the corresponding Hamilton CMA average of $789. Burlington is a sought after residential location given its close proximity to Toronto. Industry insiders cite the availability of the GO train service from Burlington to downtown Toronto being a major incentive for people looking to rent. The rental units are modern compared to many old units located within Hamilton City (Zone 1-6). As a result, landlords can insist on higher rents in Burlington. The converse is true for Hamilton City (Zone 1-6), where the average two-bedroom rent is $744.

Rent increases

Year	2 Bedroom Rent Increase*
1991	4.8%
1992	4.7%
1993	4.4%
1994	0.5%
1995	2.0%
1996	1.8%
1997	1.8%
1998	4.1%
1999	5.4%
2000	3.0%
2001	2.9%
2002	3.4%
2003	1.7%
2004	1.8%

**Hamilton CMA*

CMHC Annual Rental Market Survey.

New supply

There has been a shortage of rental unit construction in Hamilton CMA for about a decade. The period between 1990-1996 there were 724 rental units that started construction. The following time period, between 1997-2003, construction has fallen by over 70 per cent to 213 units! The housing market condition prevailing at that time helps to explain the rental construction pattern. During the late 1980s and early 1990s, mortgage financing was expensive relative to current rates and the economy was growing slowly. Renting seemed an attractive option. While high rental demand allowed landlords to charge higher rents, the supply side responded with new rental unit construction. But as mortgage rates started to come down during the mid-1990s there was an increase in housing demand. As a result, competition from home ownership crowded out rental demand. The limited construction that took place during the past few years was in response to this fall in rental demand.

In 2004, there has been a notable increase in rental apartment starts. In the first 10 months of this year, 187 apartment rental units have started construction. Of this total, the majority of the construction has started in Burlington, with 146 units. The traditionally low vacancy rate in Burlington in relation to the rest of the CMA (in October 2004 the vacancy rate in Burlington was the second lowest in Hamilton CMA), has encouraged new rental development in the area.

Despite high vacancy rates in rental apartments within Hamilton City (Zone 1-6), 34 row rental units have started construction so far this year. The lack of rental demand for apartment units is likely to have diverted development towards this type of housing within the city.

Higher rent quintiles have higher vacancies

To obtain a detailed study of vacancy rates, the quintile data divides the Hamilton CMA rents into five equal groupings, starting with the lowest rent range (first quintile) to the highest range (fifth quintile).

Following a 2.2 per cent increase in the average rent, the average vacancy rate for the benchmark two-bedroom apartment in the lowest rent quintile dropped 32 per cent from a year ago to 4.2 per cent in October 2004. The opposite was true for the highest rent quintile, where following an identical increase in average rents, the average vacancy rate rose to 1.3 per cent in October 2004 from 0.9 per cent a year ago. The most plausible explanation for this change

lies in the average rent for a two-bedroom apartment in Hamilton CMA, which stood at $789 according to the 2004 survey. In the highest quintile the average rent is $1005, which is 27 per cent above the market average. In the lowest quintile the average rent is $638, 24 per cent below the market average. So although rents have gone up in the lower range, the mere fact that it is well below the market rate, has helped to attract new tenants and retain the older ones. Despite the increase in the average two-bedroom vacancy rate in the highest rent quintile, it is the lowest rate in any quintile according to the 2004 survey.

Economic Outlook

Job creation and low mortgage rates have been the two major factors effecting rental demand this year. Total employment in October 2004 was up by three per cent compared to the same time last year, and is expected to grow by three per cent in 2005. The biggest increase in employment has taken place among the 45-64 age cohort. This age group typically consist of second-time round home buyers and do not form the bulk of the rental demand.

Mortgage rates are forecast to increase next year but will still remain at historically low levels. No significant drop in housing demand is expected as a result.

Forecast

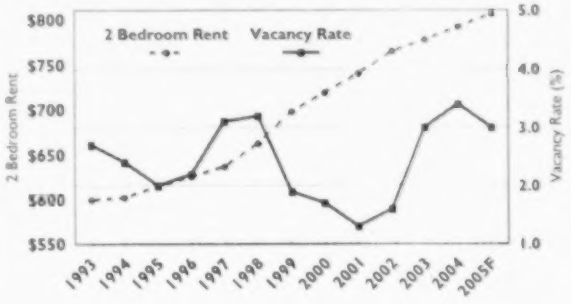
Hamilton CMA had over 6,500 migrants entering its borders last year. Of this, the majority of migrants were of the intra-provincial type - people moving in from other parts of Ontario. Traditionally, immigrants form a large component of rental demand as they typically rent for the first decade of settling in Canada. Last year, immigration fell to its lowest level in seven years. Inevitably, this led to a decline in rental demand and thus an increase in vacancy rates. Migration is expected to increase in 2005. The key drivers of this growth are expected to be intra-provincial migrants - a category of people who are more likely move into immediate home ownership upon their relocation. Rental demand therefore is unlikely to get a boost from the forecast migration for 2005 in Hamilton CMA.

Employment is forecast to increase by three per cent next year in Hamilton CMA. Of this increase, the rental households, which are mainly made up of the younger age cohort (15-29), will not see a significant increase. All indicators point instead to an increase in the repeat home buying age cohort between 45-64 years of age. Long term demographic change too is leaning towards a decline in the youth population and an increase in the aging population. While this implies opportunities to provide new rental accommodation to older people, particular care will need to be taken into consideration in shaping the current rental market to suit their needs. The existing rental units in Hamilton CMA are unlikely to be designed to suit such a need.

Having outlined how forecast increases in employment and migration will effect rental demand, an increase in mortgage rates next year could boost rental demand. Mortgage rates are predicted to increase in 2005, which translates into fewer renters moving into home ownership in 2005. The dominant competition for the rental market this year has been from home ownership. Once that slows down, the rental market should see a moderate improvement. The average vacancy rate is expected to fall to three per cent in 2005.

Rents have not exhibited spectacular growth in recent years in the Hamilton CMA. The steady increase in the benchmark average two-bedroom rent over the last decade has been nominal. It was only during 1999-2002, when the average apartment vacancy rate fell below two per cent, that the two-bedroom average rent showed any significant increase. With vacancy rates expected to improve slightly next year, the average two bedroom rent will marginally increase by 1.5 per cent to $801.

Hamilton CMA rental market to improve slightly next year



Source: CMHC

In summary, a slight improvement in the Hamilton CMA rental market is expected next year. In order to see the low vacancy rates witnessed in the late 1990s and early 2000s, the rental market will have to wait for a significant interest rate hike making home ownership less attractive - a proposition unlikely any time soon for the Hamilton CMA.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey (RMS)** every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units and the structure must have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (private or public), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

Survey data is collected through a combination of telephone interviews and site visits. As well, we receive data electronically and by fax. Information is provided by the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October with results reflecting the market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the rent being asked for by the owner for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Interpretation of symbols used in the tables in this report :

**	Not Available
N/U	Not in Universe
N/A	Not Applicable

Acknowledgment
The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are illustrated in the map on page one.

Table 1: Private apartment vacancy rates (%), Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1: Downtown Core	3.7	4.4	5.6	3.1	3.3	4.6	4.0	4.5	**	**
Zone 2: Central East	6.6	5.3	8.5	6.7	6.5	4.3	7.2	5.7	**	**
Zone 3: East End	3.6	4.3	**	5.7	3.4	2.4	3.6	5.2	3.0	4.8
Zone 4: Central	6.8	5.9	5.0	5.7	7.8	6.4	6.2	5.6	**	**
Zone 5: West End	2.0	2.5	**	**	2.0	3.6	2.4	1.1	1.1	**
Zone 6: Mountain	1.8	2.7	1.9	1.7	2.4	2.5	1.2	3.0	1.1	3.5
Zone 1-6 Hamilton City	3.7	4.0	5.2	3.6	3.7	3.9	3.6	4.2	2.4	4.0
Zone 7: Stoney Creek	**	1.9	**	**	**	2.2	**	1.8	**	0.0
Zone 8: Burlington	0.6	1.4	**	**	0.5	1.3	0.7	1.3	0.4	2.1
Zone 9: Dundas	1.8	3.7	6.8	7.4	1.4	3.8	1.7	3.7	6.7	0.0
Zone 10: Other Areas	2.3	0.7	**	0.0	2.6	0.4	2.4	1.2	**	**
Hamilton CMA	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Table 2: Private apartment stock and vacancies, Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	464	10,639	31	1,005	265	5,727	164	3,630	**	**
Zone 2: Central East	187	3,561	8	118	72	1,666	92	1,617	**	**
Zone 3: East End	212	4,913	4	64	37	1,528	152	2,918	19	404
Zone 4: Central	152	2,591	15	255	73	1,133	61	1,097	**	**
Zone 5: West End	66	2,632	**	**	44	1,229	11	1,072	**	**
Zone 6: Mountain	202	7,369	4	227	78	3,181	107	3,593	13	367
Zone 1-6 Hamilton City	1,282	31,704	65	1,811	569	14,464	587	13,927	61	1,502
Zone 7: Stoney Creek	26	1,380	**	**	12	536	14	746	0	78
Zone 8: Burlington	108	7,636	**	**	34	2,510	56	4,251	16	777
Zone 9: Dundas	46	1,239	1	14	17	440	28	757	0	28
Zone 10: Other Areas	5	751	0	64	1	283	4	348	**	**
Hamilton CMA	1,466	42,710	67	2,005	633	18,234	690	20,030	77	2,441

Table 3: Average rents in private apartment units ($), Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1: Downtown Core	664	666	486	503	616	608	764	776	**	**
Zone 2: Central East	598	621	**	**	546	564	663	676	**	**
Zone 3: East End	676	699	**	523	609	617	707	729	838	851
Zone 4: Central	590	617	438	448	537	559	686	696	**	**
Zone 5: West End	704	729	**	**	636	654	769	790	**	**
Zone 6: Mountain	679	704	**	**	611	635	732	754	885	908
Zone 1-6 Hamilton City	659	676	489	503	601	610	728	744	865	895
Zone 7: Stoney Creek	**	706	**	**	**	631	**	751	**	838
Zone 8: Burlington	909	916	**	**	823	821	924	939	1,106	1,126
Zone 9: Dundas	774	774	**	**	680	**	827	810	949	967
Zone 10: Other Areas	676	704	**	427	598	636	**	782	**	**
Hamilton CMA	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

***Symbols used**: N/U- Not in Universe, N/A- Not Applicable, ** - Not Available*

Table 4: Private apartment availability rates (%), Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	AR*	VR**	AR	VR	AR	VR	AR	VR	AR	VR
Zone 1: Downtown Core	7.2	4.4	6.4	3.1	7.3	4.6	7.5	4.5	**	**
Zone 2: Central East	6.5	5.3	7.5	6.7	5.5	4.3	7.1	5.7	**	**
Zone 3: East End	6.0	4.3	11.0	5.7	4.4	2.4	6.5	5.2	6.8	4.8
Zone 4: Central	9.4	5.9	10.2	5.7	8.5	6.4	9.6	5.6	**	**
Zone 5: West End	4.6	2.5	**	**	6.1	3.6	2.8	1.1	**	**
Zone 6: Mountain	4.1	2.7	5.6	1.7	3.5	2.5	4.4	3.0	6.2	3.5
Zone 1-6 Hamilton City	6.2	4.0	6.9	3.6	5.9	3.9	6.2	4.2	6.8	4.0
Zone 7: Stoney Creek	3.6	1.9	**	**	3.2	2.2	3.9	1.8	4.2	0.0
Zone 8: Burlington	2.9	1.4	**	**	3.5	1.3	2.6	1.3	3.1	2.1
Zone 9: Dundas	4.7	3.7	7.4	7.4	5.4	3.8	4.2	3.7	4.2	0.0
Zone 10: Other Areas	2.3	0.7	1.6	0.0	1.2	0.4	3.6	1.2	**	**
Hamilton CMA	5.4	3.4	6.5	3.4	5.4	3.5	5.3	3.4	5.4	3.1

* Availability rate
** Vacancy rate

Table 5: Private apartment vacancy rates by building age (%), Hamilton CMA

Year of completion	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	10.9	6.4	8.5	7.1	12.0	6.7	10.3	5.5	**	7.1
1940 - 1959	4.5	3.8	3.8	3.3	4.1	3.7	5.1	3.9	**	**
1960 - 1974	2.0	2.9	4.4	1.6	1.9	2.8	2.0	3.0	1.5	3.0
1975 - 1984	2.5	3.9	**	**	3.1	3.7	2.3	4.3	1.4	3.0
1985 - 1994	**	**	**	N/A	**	**	**	**	N/A	**
After 1995	**	3.5	N/U	**	N/U	**	**	**	N/U	N/U
Total	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Table 6: Average rents in private apartments by building age ($), Hamilton CMA

Year of completion	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	554	584	432	437	525	545	657	685	**	819
1940 - 1959	610	649	436	473	558	596	693	710	**	**
1960 - 1974	734	744	551	548	658	661	790	805	955	969
1975 - 1984	769	767	**	**	647	661	838	826	973	982
1985 - 1994	**	**	**	N/A	**	**	**	**	N/A	**
After 1995	**	843	N/U	**	N/U	**	**	**	N/U	N/U
Total	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Table 7: Private apartment vacancy rates by structure size (%), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	9.2	4.7	11.8	2.7	11.9	6.5	8.4	3.0	1.5	6.8
6 - 19 Units	5.4	5.4	3.4	7.2	5.7	4.8	5.8	5.6	**	5.6
20 - 49 Units	4.0	4.0	6.7	3.7	4.0	4.4	3.6	3.5	6.6	3.8
50 - 99 Units	2.8	2.8	4.3	1.2	2.7	2.7	2.9	2.8	1.2	5.9
100+ Units	1.5	2.9	3.8	1.5	1.5	2.8	1.4	3.2	1.4	2.1
All Sizes	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

***Symbols used**: N/U- Not in Universe, N/A- Not Applicable, ** - Not Available*

Table 8: Average rents in private apartment units by structure size ($), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	627	662	463	435	525	575	693	757	848	866
6 - 19 Units	591	609	432	470	535	545	692	686	**	881
20 - 49 Units	647	660	472	493	586	608	723	737	847	827
50 - 99 Units	708	723	471	475	643	650	768	787	864	901
100+ Units	769	775	575	573	685	682	824	829	1,001	1,002
All Sizes	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Table 9: Private row house vacancy rates (%), Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1: Downtown Core	N/A	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	5.1	N/A	**	N/U	N/U	**	3.8	**	6.2
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	3.1	4.5	N/U	N/U	N/U	N/U	8.6	8.6	1.5	3.2
Zone 1-6 Hamilton City	5.6	4.7	N/A	**	**	**	11.9	5.9	3.9	4.1
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1.5	4.5	N/U	N/U	**	**	0.7	1.5	1.8	6.5
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	3.3	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	3.3	4.3	**	**	**	**	4.6	3.5	2.9	4.9

Table 10: Private row house stock and vacancies, Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	0	0	N/U	N/U	N/U	N/U	0	0	N/U	N/U
Zone 3: East End	24	473	**	**	N/U	N/U	8	212	16	259
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	33	748	N/U	N/U	N/U	N/U	15	178	18	570
Zone 1-6 Hamilton City	58	1,229	**	**	**	**	23	392	34	829
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	62	1,373	N/U	N/U	**	**	7	480	55	843
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	120	2,797	**	**	**	**	31	882	89	1,839

Table 11: Average rents in private row house units ($), Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1: Downtown Core	N/A	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	**	N/A	N/A	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 4: Central	**	N/A	N/U	N/U	**	N/A	**	N/A	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	854	877	N/U	N/U	N/U	N/U	750	783	885	907
Zone 1-6 Hamilton City	874	870	N/A	N/A	**	N/A	762	**	908	892
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1,029	1,064	N/U	N/U	**	**	999	**	1,058	1,096
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	**	**	**
Zone 10: Other Areas	1,089	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	960	965	**	**	**	**	914	938	988	984

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Hamilton

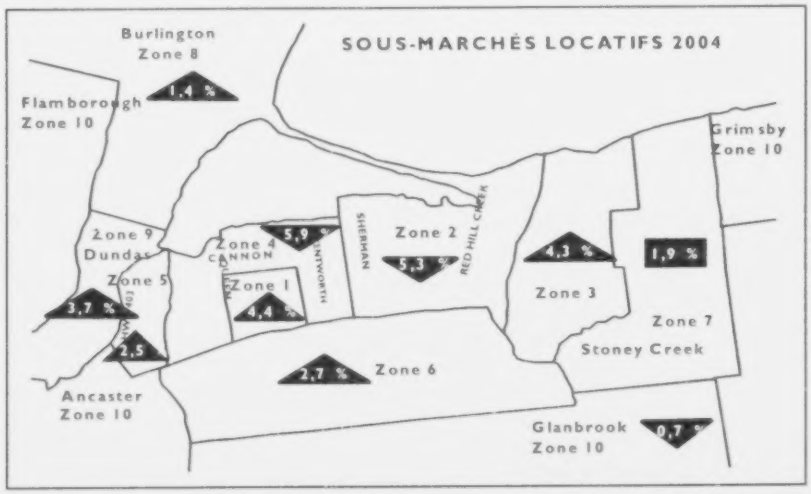
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Le taux d'inoccupation atteint un sommet inégalé en 16 ans dans la RMR de Hamilton

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est monté de 3,0 à 3,4 % entre octobre 2003 et 2004 et atteint un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1988. Un marché de l'habitation en plein essor, soutenu par des taux hypothécaires exceptionnellement bas, la croissance de l'emploi et les mouvements migratoires ont incité plus de gens à devenir propriétaires et ont modéré la demande de logements locatifs.

L'an dernier, près de 16 000 emplois ont été créés dans la RMR de Hamilton. D'ordinaire, la progression de l'emploi entraîne, 12 à 18 mois plus tard, une recrudescence des achats sur le marché de l'habitation. Dans le contexte économique actuel, vu la faiblesse inégalée des taux hypothécaires, les demandeurs de logements dédaignent le marché locatif et accèdent immédiatement à la propriété. Même les locataires qui habitent de petits logements trouvent à acheter des appartements en copropriété de taille correspondante. L'essor frappant de la construction de collectifs partout dans la RMR montre l'ampleur de la croissance que connaît

Suite à la page 2



SCHL, Analyse de marché
Dana Senagama
(416) 218-3329
dsenagam@schl.ca

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

1	Le taux d'inoccupation atteint un sommet inégalé en 16 ans dans la RMR de Hamilton
1	Carte des sous-marchés locatifs
2	Résumé
2	Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée pour une quatrième année de suite
3	La disponibilité des logements locatifs indique un repli de la demande
3	Le taux d'inoccupation de Hamilton dépasse la moyenne canadienne
4	Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton
4	Offre de logements neufs
4	Plus de logements vacants dans les quintiles supérieurs de loyers
5	Perspectives économiques
5	Prévisions
6	Méthode d'enquête
6	Définitions
6	Remerciements
7-9	Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs dépasse de 59 % celui de la même période en 2003.

Le fléchissement de l'immigration est une autre cause importante de l'apathie de la demande d'habitations locatives. Dans les premières années qui suivent leur arrivée au Canada, les immigrants ont souvent tendance à louer plutôt qu'à acheter un logement. L'an dernier, 3 068 personnes sont venues s'installer dans la RMR de Hamilton, chiffre le plus bas en sept ans. Cette baisse explique, en partie, la hausse du taux d'inoccupation moyen.

L'Enquête menée en octobre 2004 révèle que le taux d'inoccupation moyen a augmenté dans la plupart des sous-marchés de la RMR. À Burlington (zone 8), où il est habituellement bas, il a fait un bond remarquable et est passé de 0,6 à 1,4 % entre 2003 et 2004. Dans la zone 10, qui englobe la périphérie de la RMR, il a reculé de près de 70 % par rapport à 2003. Les logements locatifs des banlieues sont habituellement de qualité supérieure et ils semblent très populaires auprès des locataires, dans un marché où, par ailleurs, la demande fléchit.

À Hamilton, le loyer moyen des appartements n'a pas suivi le rythme de l'inflation. Par rapport à l'an dernier, il n'a augmenté que de 1,8 % pour s'établir à 723 $. Cette progression cache en fait un recul si l'on prend en compte, dans le calcul, le taux d'inflation de 2,3 % relevé en octobre 2004. La faiblesse de la demande et l'offre excédentaire de logements à louer ont forcé les propriétaires-bailleurs à tenir la bride aux augmentations de loyer.

Résumé

- Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté, passant de 3,0 à 3,4 % entre octobre 2003 et 2004. Le plus bas taux (0,7 %) a été enregistré dans la zone 10 (Ancaster, Flamborough, Glanbrook et Grimsby) et le plus élevé (5,9 %), dans le centre de Hamilton (zone 4).

- L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est accrue dans la RMR; le nombre de logements est passé de 42 212, en octobre 2003, à 42 710, un an plus tard, ce qui représente 498 appartements de plus.

- Pendant la même période, le loyer moyen des appartements a gagné 1,8 % pour s'établir à 723 $. La plus forte hausse – 2,2 % – a touché les studios et les appartements de trois chambres ou plus; en octobre 2004, les premiers se louaient 509 $ et les seconds, 967 $. C'est dans la ville de Hamilton (zones 1-6) que le loyer moyen a le plus augmenté; il a crû de 2,6 % pour atteindre 676 $. À Burlington (zone 8), il n'a à peu près pas bougé : 916 $ en octobre 2004 contre 909 $ un an auparavant.

- En octobre 2004, les immeubles locatifs d'initiative privée comptant 100 appartements ou plus affichaient le plus bas taux d'inoccupation moyen, soit 2,9 %. En comparaison, ce taux était de 4,7 % dans les petits immeubles comprenant de 3 à 5 logements.

- Le loyer moyen était le plus élevé dans les immeubles de 100 appartements ou plus; il atteignait 775 $ en octobre 2004, comparativement à 662 $ dans les petits ensembles comptant de 3 à 5 logements.

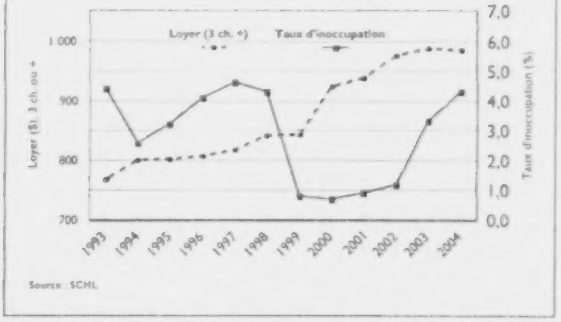
- Le taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée d'initiative privée s'est accru, passant de 3,3 % en 2003 à 4,3 % en 2004.

Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée pour une quatrième année de suite

Le taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée d'initiative privée s'est accru pour la quatrième année de suite; il est passé de 3,3 à 4,3 % entre octobre 2003 et 2004. L'offre de logements en rangée locatifs n'a à peu près pas changé : l'Enquête en a recensé 2 797, soit 15 de plus qu'en octobre 2003. L'accession à la propriété exerçant un attrait croissant, la demande de logements locatifs diminue, d'où la hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée.

Le recul de la demande et l'offre excédentaire de logements en rangée locatifs ont gardé les loyers à peu près au même niveau qu'en 2003. En octobre 2004, le loyer moyen était de 965 $, à peine 5 $ plus élevé que l'an passé. L'accroissement du nombre des maisons en rangée mises en chantier dans le RMR de Hamilton donne à penser que la demande de ce type de logement s'est transférée du marché locatif au marché du neuf.

Bond du taux d'inoccupation des maisons en rangée



La disponibilité des logements locatifs indique un repli de la demande

Une nouvelle mesure de la situation du marché locatif a été introduite cette année, à titre d'essai, dans les 28 grands centres urbains du Canada. Il s'agit du taux de disponibilité des logements. Ce taux englobe non seulement les logements vacants, mais aussi ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail.

Selon l'Enquête d'octobre 2004, le taux de disponibilité dans la RMR de Hamilton est de 5,4 %. Lorsque les taux hypothécaires sont peu élevés, les locataires accèdent de façon continue à la propriété. Malgré les hausses de taux d'intérêt effectuées par la Banque du Canada en septembre, puis en octobre, les taux hypothécaires sont encore exceptionnellement bas. Cela signifie que l'écart de coût entre louer un logement et en acheter un demeure étroit, dans une perspective historique Les consommateurs vont en profiter pour acheter plutôt que louer.

Les zones centrales affichent les taux de disponibilité les plus élevés

C'est pour les studios que l'écart entre le taux de disponibilité, 6,5 %, et le taux d'inoccupation, 3,4 %, était le plus grand en octobre 2004. Il y a trois causes à cela. Premièrement, d'après des données empiriques, comme la plupart des studios locatifs de la RMR de Hamilton ont été construits avant 1960, ils sont de qualité inférieure et ont besoin de réparation. Il en résulte que le roulement des locataires y est élevé. Deuxièmement, des petits appartements de ce genre sont habituellement loués par des candidats à l'accession à la propriété. Vu la faiblesse actuelle des taux hypothécaires, il est bien plus intéressant d'acheter un logement en copropriété de une chambre que d'en louer un. Enfin, les jeunes adultes continuent d'habiter de plus en plus longtemps avec leurs parents et ce phénomène social en progression fait reculer la demande de studios et d'appartements de une chambre.

Il n'est pas étonnant de constater que la proportion de logements disponibles est la plus forte dans le centre-ville de Hamilton. La zone 4 (Centre) affiche en effet un taux de disponibilité de 9,4 %, alors que son taux d'inoccupation est de 5,9 %. Le grand écart entre ces taux s'explique probablement par la piètre qualité du parc locatif, qui engendre un roulement élevé. Le taux de disponibilité le plus bas a été relevé dans la zone 10 – regroupant Ancaster, Flamborough et Glanbrook – qui passe pour avoir le parc résidentiel le plus cher de la RMR de Hamilton. Le prix élevé des habitations dans ces secteurs a probablement empêché un plus grand nombre de locataires d'accéder à la propriété.

Le taux d'inoccupation de Hamilton dépasse la moyenne canadienne

En octobre 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,7 %, alors qu'il était de 2,2 % en octobre 2003. Il s'agit de sa troisième augmentation annuelle d'affilée. Ce taux est cependant inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

Plusieurs facteurs ont contribué à la hausse du taux national d'inoccupation en 2004. Grâce aux bas taux hypothécaires, les frais liés à la possession d'une habitation sont demeurés faibles et l'accession à la propriété s'est trouvée à la portée de nombreux ménages locataires; la demande de logements locatifs en a été modérée d'autant. Le nombre des copropriétés achevées est demeuré élevé, ce qui a aussi fait de l'ombre au marché locatif et a contribué à la hausse des taux d'inoccupation. Les copropriétés sont des habitations relativement peu coûteuses qu'achètent souvent les ménages locataires lorsqu'ils accèdent à la propriété. Elles viennent aussi grossir l'offre locative, car, dans certains cas, elles sont achetées par des investisseurs, qui les mettent en location.

L'expansion du marché de l'habitation a aussi mis à mal l'offre locative dans d'autres centres ontariens. On le voit à la hausse enregistrée par la moyenne du taux provincial d'inoccupation des appartements : de 3,5 %, l'an passé, ce taux est monté à 4,1 % en 2004.

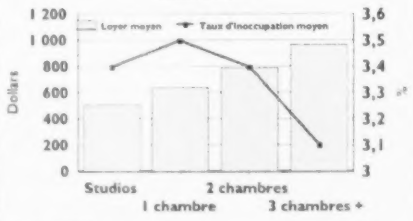
Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de rencensement (RMR)	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Edmonton	3.4	5.3
Saguenay	5.2	5.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	**3.0**	**3.4**
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2.0	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
Grand Sudbury	3.6	2.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Kingston	1.9	2.4
Gatineau	1.2	2.1
Montréal	1.0	1.5
Vancouver	2.0	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Shebrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
Canada*	**2.2**	**2.7**

* moyenne pondérée

Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton

La croissance du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton a réduit la pression à la hausse sur les loyers en 2004. Comparativement à octobre



Source : SCHL

2003, le loyer moyen des appartements n'a monté que de 1,8 % pour s'établir à 723 $. Les locataires continuant d'être attirés par l'accession à la propriété, les propriétaires-bailleurs ont dû mettre une bride à leurs augmentations de loyer. Le loyer repère moyen des appartements de deux chambres – le type de logement locatif le plus populaire à Hamilton – n'a progressé que de 1,4 % en 2004. L'Enquête de 2004 semble indiquer que les propriétaires-bailleurs gardent leurs loyers bien au-dessous de la limite permise afin de demeurer concurrentiels et de ne pas perdre leurs locataires.

C'est à Burlington (zone 8), où le taux d'inoccupation est habituellement bas, que le loyer moyen des appartements de deux chambres est le plus élevé en 2004 : 939 $, soit près de 20 % au-dessus de la moyenne correspondante pour la RMR de Hamilton (789 $). Nombreux sont les gens qui désirent habiter Burlington en raison de la proximité de Toronto. Selon les spécialistes du secteur, le train de banlieue reliant Burlington au centre-ville de Toronto est un incitatif puissant pour les locataires à la recherche d'un appartement. En outre, les logements sont modernes, comparés aux nombreux vieux appartements que l'on trouve dans la ville de Hamilton (zones 1-6). Aussi, à Burlington, les propriétaires-bailleurs peuvent exiger des loyers plus élevés. L'inverse est vrai pour la ville de Hamilton (zones 1-6), où les appartements de deux chambres se louent en moyenne 744 $.

Hausse réelle des loyers

Année	Hausse des loyers (2 ch.)*
1991	4,8 %
1992	4,7 %
1993	4,4 %
1994	0,5 %
1995	2,0 %
1996	1,8 %
1997	1,8 %
1998	4., %
1999	5,4 %
2000	3,0 %
2001	2,9 %
2002	3,4 %
2003	1,7 %
2004	1,8 %

* *RMR de Hamilton*

Enquête annuelle sur les logements locatifs, SCHL

Offre de logements neufs

Depuis une dizaine d'années, la construction de logements locatifs est déficitaire dans la RMR de Hamilton. Entre 1990 et 1996, 724 logements à louer ont été mis en chantier. Pendant les sept années suivantes, soit de 1997 à 2003, il s'en est construit seulement 213, une chute de plus de 70 %! La conjoncture du marché de l'habitation à cette époque aide à comprendre cette évolution. À la fin des années 1980 et au début de la décennie 1990, les taux hypothécaires étaient plus élevés que maintenant et l'économie croissait lentement. La location semblait une solution avantageuse. Si la forte demande permettait des loyers plus élevés, l'offre réagissait par la construction de nouveaux logements. Mais, quand les taux hypothécaires se sont mis à baisser au milieu des années 1990, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant s'est accrue et elle a supplanté la demande de logements locatifs. Le nombre limité de logements à louer construits ces dernières années est une conséquence du repli de la demande sur le marché locatif.

On note un accroissement sensible du nombre des appartements locatifs mis en chantier en 2004 : au cours des dix premiers mois de l'année, il y en a eu 187. La majorité de ces mises en chantier (146) ont eu lieu à Burlington. L'essor de la construction dans ce secteur a été favorisé par le faible taux d'inoccupation qu'affiche d'ordinaire Burlington par rapport au reste de l'agglomération de Hamilton (en octobre 2004, il était le deuxième taux le plus bas de la RMR).

Même si le taux d'inoccupation des appartements à louer est élevé dans la ville de Hamilton (zones 1-6), l'Enquête d'octobre 2004 y a relevé 34 mises en chantier de maisons en rangée locatives. C'est sans doute la rareté de la demande d'appartements locatifs dans la ville qui a réorienté les promoteurs vers ce type d'habitation.

Plus de logements vacants dans les quintiles supérieurs de loyers

Une répartition des données en quintiles permet une étude plus détaillée des taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton : les loyers sont répartis en cinq groupes égaux, allant de la fourchette la plus basse (premier quintile) à la plus haute (cinquième quintile).

Considérons la catégorie repère des appartements de deux chambres. Dans le quintile le plus bas, après une augmentation de 2,2 % du loyer moyen, le taux d'inoccupation moyen était de 4,2 % en octobre 2004, ce qui représente une chute de 32 % en glissement annuel. On constate le contraire dans le quintile le plus élevé : après une progression identique du loyer moyen, le taux d'inoccupation moyen, qui était de 0,9 % en octobre 2003, est monté à 1,3 %. L'explication la plus plausible de cette évolution est fournie par le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR, lequel

s'établissait à 789 $ en octobre 2004. Dans le quintile le plus élevé, ce loyer est de 1 005 $, 27 % au-dessus de la moyenne du marché. Dans le quintile le plus bas, il est de 638 $, 24 % au-dessous de la moyenne du marché. Donc, même si les loyers ont monté dans la fourchette la plus basse, le seul fait que celle-ci soit bien inférieure à la moyenne du marché a contribué à attirer de nouveaux locataires et à retenir les anciens. Malgré la hausse qu'il a enregistré, le taux d'inoccupation moyen des appartements de deux chambres compris dans le quintile le plus élevé est le plus faible de tous les quintiles, d'après les données recueillies lors de l'Enquête de 2004.

Perspectives économiques

La création d'emplois et les bas taux hypothécaires sont les deux principaux facteurs qui ont influé sur la demande de logements locatifs cette année. En octobre 2004, l'emploi avait globalement progressé de 3 % comparativement à la même époque en 2003, et on prévoit une croissance identique en 2005. Le plus fort accroissement a touché la cohorte d'âge des 45-64 ans. On retrouve habituellement dans ce groupe des acheteurs d'une deuxième maison, et ce n'est pas lui qui engendre le gros de la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires devraient monter en 2005, mais demeurer néanmoins à des niveaux exceptionnellement bas. En conséquence, on ne s'attend pas à une baisse importante de la demande de logements.

Prévisions

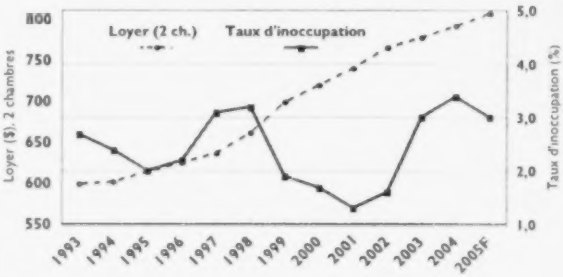
L'an dernier, plus de 6 500 personnes sont venues s'installer dans la RMR de Hamilton, la majorité d'entre elles provenant d'autres régions de l'Ontario (migrants infraprovinciaux). En général, les immigrants ont une part importante dans la demande locative car ils ont l'habitude de louer un logement pendant leur première décennie au Canada. L'an dernier, l'immigration est tombée à son niveau le plus bas en sept ans. Il en est inévitablement résulté une diminution de la demande de logements locatifs et une hausse des taux d'inoccupation. L'immigration devrait s'accroître en 2005 et cette croissance être principalement imputable aux migrants infraprovinciaux. Or ceux-ci sont plus susceptibles d'acheter un logement dès leur installation. Il est donc peu probable que les mouvements migratoires prévus pour 2005 viennent stimuler la demande de logements sur le marché locatif.

On prévoit que l'emploi croîtra de 3 % l'an prochain dans la RMR de Hamilton, mais que cette croissance profitera peu aux ménages locataires, lesquels font surtout partie de la cohorte des jeunes adules (15-29 ans). Selon tous les indicateurs, c'est la cohorte d'âge des 45-64 ans, celle des acheteurs d'une nouvelle maison, qui bénéficiera des emplois créés. Les tendances démographiques à long terme indiquent aussi une diminution du nombre des jeunes et un accroissement de celui des personnes âgées. Cela ouvre certes des perspectives pour la construction de logements locatifs destinés aux aînés, mais il faudra aussi veiller à prendre en compte les besoins de ces derniers pour y adapter le parc actuel. Il est peu probable que les logements offerts actuellement en location dans la RMR conviennent aux besoins des aînés.

Voilà pour l'effet de la croissance prévue de l'emploi et de l'immigration sur la demande locative. Passons aux taux hypothécaires, dont on prévoit l'augmentation en 2005. Celle-ci pourrait stimuler la demande de logements locatifs en freinant l'accession à la propriété. En effet, cette année, ce sont les habitations destinées aux propriétaires-occupants qui ont livré la plus forte concurrence au marché locatif. Cette concurrence s'amenuisant, le marché locatif devrait se redresser un peu. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen recule à 3 % en 2005.

La RMR de Hamilton n'a pas connu de hausses spectaculaires de loyer dans un passé récent. La progression continue du loyer repère moyen des logements de deux chambres a été insignifiante au cours des dix dernières années. Elle n'a été importante que de 1999 à 2002, quand le taux d'inoccupation moyen des appartements est tombé à moins de 2 %. Avec le léger recul de ce taux prévu pour 2005, le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera à peine – 1,5 % – pour atteindre 801 $.

Légère amélioration prévue l'an prochain pour le marché locatif de la RMR de Hamilton



Source : SCHL

En résumé, nous prévoyons une légère amélioration du marché locatif de la RMR en 2005. Pour voir reparaître les bas taux d'inoccupation des dernières années 1990 et du début des années 2000, le marché devra attendre qu'une importante hausse des taux d'intérêt rende l'accession à la propriété moins attrayante, ce qui ne semble pas près de se produire dans la RMR de Hamilton.

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements:
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport :

** Échantillon trop petit
A.L.U. Aucun logement dans l'univers
N.D. Non disponible

Zones d'enquête
Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page **1**.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	3.7	4.4	5.6	3.1	3.3	4.6	4.0	4.5	**	**
Zone 2 : Centre-Est	6.6	5.3	8.5	6.7	6.5	4.3	7.2	5.7	**	**
Zone 3 : Est	3.6	4.3	**	5.7	3.4	2.4	3.6	5.2	3.0	4.8
Zone 4 : Centre	6.8	5.9	5.0	5.7	7.8	6.4	6.2	5.6	**	**
Zone 5 : Ouest	2.0	2.5	**	**	2.0	3.6	2.4	1.1	1.1	**
Zone 6: Mountain	1.8	2.7	1.9	1.7	2.4	2.5	1.2	3.0	1.1	3.5
Zones 1-6 Ville de Hamilton	3.7	4.0	5.2	3.6	3.7	3.9	3.6	4.2	2.4	4.0
Zone 7: Stoney Creek	**	1.9	**	**	**	2.2	**	1.8	**	0.0
Zone 8: Burlington	0.6	1.4	**	**	0.5	1.3	0.7	1.3	0.4	2.1
Zone 9: Dundas	1.8	3.7	6.8	7.4	1.4	3.8	1.7	3.7	6.7	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	2.3	0.7	**	0.0	2.6	0.4	2.4	1.2	**	**
RMR de Hamilton	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 2 : Univers des appartements d'initiative privée et nombre de logements vacants - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Noyau	464	10,639	31	1,005	265	5,727	164	3,630	**	**
Zone 2 : Centre-Est	187	3,561	8	118	72	1,666	92	1,617	**	**
Zone 3 : Est	212	4,913	4	64	37	1,528	152	2,918	19	404
Zone 4 : Centre	152	2,591	15	255	73	1,133	61	1,097	**	**
Zone 5 : Ouest	66	2,632	**	**	44	1,229	11	1,072	**	**
Zone 6: Mountain	202	7,369	4	227	78	3,181	107	3,593	13	367
Zones 1-6 Ville de Hamilton	1,282	31,704	65	1,811	569	14,464	587	13,927	61	1,502
Zone 7: Stoney Creek	26	1,380	**	**	12	536	14	746	0	78
Zone 8: Burlington	108	7,636	**	**	34	2,510	56	4,251	16	777
Zone 9: Dundas	46	1,239	1	14	17	440	28	757	0	28
Zone 10 : Autres secteurs	5	751	0	64	1	283	4	348	**	**
RMR de Hamilton	1,466	42,710	67	2,005	633	18,234	690	20,030	77	2,441

Tableau 3 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	664	666	486	503	616	608	764	776	**	**
Zone 2 : Centre-Est	598	621	**	**	546	564	663	676	**	**
Zone 3 : Est	676	699	**	523	609	617	707	729	838	851
Zone 4 : Centre	590	617	438	448	537	559	686	696	**	**
Zone 5 : Ouest	704	729	**	**	636	654	769	790	**	**
Zone 6: Mountain	679	704	**	**	611	635	732	754	885	908
Zones 1-6 Ville de Hamilton	659	676	489	503	601	610	728	744	865	895
Zone 7: Stoney Creek	**	706	**	**	**	631	**	751	**	838
Zone 8: Burlington	909	916	**	**	823	821	924	939	1,106	1,126
Zone 9: Dundas	774	774	**	**	680	**	827	810	949	967
Zone 10 : Autres secteurs	676	704	**	427	598	636	**	782	**	**
RMR de Hamilton	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 4 : Taux de disponibilité (%) des appatements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	TD*	TI**	TD	TI	TD	TI	TD	TI	TD	TI
Zone 1 : Noyau	7.2	4.4	6.4	3.1	7.3	4.6	7.5	4.5	**	**
Zone 2 : Centre-Est	6.5	5.3	7.5	6.7	5.5	4.3	7.1	5.7	**	**
Zone 3 : Est	6.0	4.3	11.0	5.7	4.4	2.4	6.5	5.2	6.8	4.8
Zone 4 : Centre	9.4	5.9	10.2	5.7	8.5	6.4	9.6	5.6	**	**
Zone 5 : Ouest	4.6	2.5	**	**	6.1	3.6	2.8	1.1	**	**
Zone 6: Mountain	4.1	2.7	5.6	1.7	3.5	2.5	4.4	3.0	6.2	3.5
Zones 1-6 Ville de Hamilton	6.2	4.0	6.9	3.6	5.9	3.9	6.2	4.2	6.8	4.0
Zone 7: Stoney Creek	3.6	1.9	**	**	3.2	2.2	3.9	1.8	4.2	0.0
Zone 8: Burlington	2.9	1.4	**	**	3.5	1.3	2.6	1.3	3.1	2.1
Zone 9: Dundas	4.7	3.7	7.4	7.4	5.4	3.8	4.2	3.7	4.2	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	2.3	0.7	1.6	0.0	1.2	0.4	3.6	1.2	**	**
RMR de Hamilton	5.4	3.4	6.5	3.4	5.4	3.5	5.3	3.4	5.4	3.1

* taux de disponibilité
** taux d'inoccupation

Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année d'achèvement de l'immeuble - RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	10.9	6.4	8.5	7.1	12.0	6.7	10.3	5.5	**	7.1
1940 - 1959	4.5	3.8	3.8	3.3	4.1	3.7	5.1	3.9	**	**
1960 - 1974	2.0	2.9	4.4	1.6	1.9	2.8	2.0	3.0	1.5	3.0
1975 - 1984	2.5	3.9	**	**	3.1	3.7	2.3	4.3	1.4	3.0
1985 - 1994	**	**	**	N.D.	**	**	**	**	N.D.	**
1995 ou après	**	3.5	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Total	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 6 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année d'achèvement de l'immeuble - RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	554	584	432	437	525	545	657	685	**	819
1940 - 1959	610	649	436	473	558	596	693	710	**	**
1960 - 1974	734	744	551	548	658	661	790	805	955	969
1975 - 1984	769	767	**	**	647	661	838	826	973	982
1985 - 1994	**	**	**	N.D.	**	**	**	**	N.D.	**
1995 ou après	**	843	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Total	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de logements dans l'immeuble - RMR de Hamilton

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 logements	9.2	4.7	11.8	2.7	11.9	6.5	8.4	3.0	1.5	6.8
6 - 19 logements	5.4	5.4	3.4	7.2	5.7	4.8	5.8	5.6	**	5.6
20 - 49 logements	4.0	4.0	6.7	3.7	4.0	4.4	3.6	3.5	6.6	3.8
50 - 99 logements	2.8	2.8	4.3	1.2	2.7	2.7	2.9	2.8	1.2	5.9
100 logements +	1.5	2.9	3.8	1.5	1.5	2.8	1.4	3.2	1.4	2.1
Tous les immeubles	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 8 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de logements dans l'immeuble - RMR de Hamilton

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 logements	627	662	463	435	525	575	693	757	848	866
6 - 19 logements	591	609	432	470	535	545	692	686	**	881
20 - 49 logements	647	660	472	493	586	608	723	737	847	827
50 - 99 logements	708	723	471	475	643	650	768	787	864	901
100 logements +	769	775	575	573	685	682	824	829	1,001	1,002
Tous les immeubles	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	**	5.1	N.D.	**	A.L.U.	A.L.U.	**	3.8	**	6.2
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	3.1	4.5	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	8.6	8.6	1.5	3.2
Zones 1-6 Ville de Hamilton	5.6	4.7	N.D.	**	**	**	11.9	5.9	3.9	4.1
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1.5	4.5	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0.7	1.5	1.8	6.5
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	3.3	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	3.3	4.3	**	**	**	**	4.6	3.5	2.9	4.9

Tableau 10 : Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre de maisons vacantes - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Noyau	0	0	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	0	0	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	24	473	**	**	A.L.U.	A.L.U.	8	212	16	259
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	33	748	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	15	178	18	570
Zones 1-6 Ville de Hamilton	58	1,229	**	**	**	**	23	392	34	829
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	62	1,373	A.L.U.	A.L.U.	**	**	7	480	55	843
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	120	2,797	**	**	**	**	31	882	89	1,839

Tableau 11 : Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	**	**	N.D.		A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	**	N.D.	**	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	854	877	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.		750	783	885	907
Zones 1-6 Ville de Hamilton	874	870	N.D.	N.D.	**	N.D.	762	**	908	892
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1,029	1,064	A.L.U.	A.L.U.	**	**	999	**	1,058	1,096
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	1,089	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	960	965	**	**	**	**	914	938	988	984